

Pressemitteilung vom 4. April 2018

Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf 1. Quartal 2018

Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt startet mit solidem Ergebnis ins Jahr 2018 – Spitzen- und Durchschnittsmiete weiter ansteigend – Transaktionsmarkt mit Blitzstart

Düsseldorf, 3. April 2018. Auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurden im ersten Quartal 2018 ca. 68.300 m² umgesetzt. Dem Immobilienberatungsunternehmen ANTEON zufolge entspricht dies einem Rückgang von ca. 34 % gegenüber dem herausragenden guten Vorjahresquartal. „Angesichts der außergewöhnlich starken Vermietungsleistung im vergangenen Jahr war nicht zu erwarten, dass sich dies ungemindert so fortsetzt. Dafür fehlten nach dem Jahreswechsel unter anderem Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 m²“, sagt Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter der ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG. „Dennoch ist der Jahresauftakt, der ein vergleichbares Ergebnis wie die Jahre 2014 und 2016 aufweist, zufriedenstellend. Aktuelle Großgesuche stimmen uns für das Gesamtjahresergebnis sehr positiv.“

Spitzenmiete mit steigender Tendenz, Leerstand sinkt weiter

Die Spitzenmiete hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und ist gegenüber dem Vorjahresquartal von 26,50 €/m² auf nun 27,00 €/m² angestiegen. Die höchsten Mieten wurden traditionell im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem Vorjahresquartal von 14,20 €/m² auf 15,40 €/m² deutlich gestiegen. „Durch Anmietungen in hochpreisigen Neubauprojekten hat die Durchschnittsmiete spürbar angezogen.“ Des Weiteren hat die Angebotsverknappung bei Bestandsflächen sich nicht nur in den Incentives, sondern auch in den Nominalmieten niedergeschlagen, erklärt Piekarski diese Entwicklung. „Es wurde eine Steigerung von fast 10 % realisiert.“

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin rückläufig. Nachdem am Ende des ersten Quartals 2017 noch ca. 740.000 m² verfügbar waren, sind es ein Jahr später nur noch rund 610.000 m². Dies entspricht einem Rückgang um 18 % und bei einem Büroflächenbestand von ca. 7,45 Millionen m² einer Leerstandsrate von 8,2 % – gegenüber 9,7 % im Vorjahr. „Von den leerstehenden Flächen sind 2 % als struktureller Leerstand zu bezeichnen, so dass sich der Leerstand kurz- bzw. mittelfristig auf einem Niveau befindet, der echte Flächenengpässe in nahezu allen Qualitäts- und Preissegmenten entstehen lässt. Allerdings sind davon nicht alle Teilmärkte betroffen“, erklärt Piekarski. „Linderung verschaffen die zahlreichen Projektanmietungen in den vergangenen Jahren. 2018 werden dadurch einige Bestandsflächen von Großmietern wie der Verlagsgruppe Handelsblatt, Trivago, Uniper oder auch L'Oréal frei. Diese werden größtenteils 2019 dem Vermietungsmarkt wieder zugeführt und erfreuen sich bereits heute einer regen Nachfrage. Auch der Umzug der E.ON-Konzernzentrale nach Essen lässt im Teilmarkt City interessante Flächenoptionen von bis zu 25.000 m² entstehen.“

Projektfertigstellungen erhöhen Flächenumsatzpotenzial

Im Laufe des Jahres werden nach aktuellem Stand sieben Projektentwicklungen im Stadtgebiet fertiggestellt und auf diesem Wege zusätzlich ca. 106.000 m² für etwas Entspannung am Markt sorgen. Für 2019 sind derzeit neun Fertigstellungen im Umfang von etwa 95.000 m² zu erwarten. Die Verfügbarkeit an Projektflächen wird mittelfristig weiter zunehmen.

Pressemitteilung vom 4. April 2018

City wieder an Spitze der Teilmärkte, Co-Working-Flächen mit dynamischer Entwicklung

Bei den beliebtesten Teilmärkten lag zu Jahresbeginn die City mit einem Flächenumsatz von ca. 17.100 m² auf Platz eins. Auf Platz zwei folgt der Teilmarkt Airport City/Nord mit etwa 15.200 m². Den dritten Platz belegt der Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel mit ca. 11.400 m². Zu diesem Ergebnis hat die Anmietung durch die Regus Spaces in der Breite Str. 3-5 über rund 6.000 m² maßgeblich beigetragen. Dies war auch zugleich der größte Abschluss des bisherigen Jahres im Gesamtmarkt. Im ersten Quartal zählt die Bau/Immobilienbranche zu den umsatzstärksten, mit einer Anmietung von ca. 18.700 m². Interessant ist hier die Entwicklung bei Co-Working- und Business-Center-Flächen. Allein vier Abschlüsse summierten sich auf ca. 12.200 m². Industrie- und Handelsunternehmen mieteten insgesamt rund 9.900 m² und belegen somit Rang 2. Durch einen großen Abschluss mit ca. 4.800 m² im Bürocenter Nord landet die Öffentliche Hand auf dem dritten Platz der umsatzstärksten Branchen am Düsseldorfer Vermietungsmarkt.

Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt mit kraftvollem Jahresauftakt

Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist kraftvoll in das neue Jahr gestartet. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden für 20 Gewerbeimmobilien 560 Millionen € investiert. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 307 Millionen € entspricht dies einer Steigerung um 82 %. „Die Stimmung am Investmentmarkt ist weiterhin sehr gut und Immobilien bleiben hochattraktiv“, sagt Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter ANTEON Immobilien. „Die außergewöhnlich hohe Investmentaktivität liegt aber vor allem in den 2017 nicht mehr abgewickelten Transaktionen begründet. Diese werden nun nach und nach abgeschlossen.“

Die beliebteste Assetklasse waren in den ersten drei Monaten des Jahres zum wiederholten Mal Büroimmobilien, in die rund 365,1 Millionen € investiert wurden. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtinvestmentmarkt von 65 %. Im Vorjahresquartal lag der Anteil bei 56 %. Auf dem zweiten Platz landeten Grundstücke im Wert von 64,4 Millionen € und mit einem Anteil von 11 %.

Die aktivste Verkäufergruppe des Jahres waren im ersten Quartal 2018 Projektentwickler mit einem Anteil von 41 %. Sie verkauften Immobilien im Wert von 228,3 Millionen €. Stärkste Käufergruppe waren Spezialfonds. Sie kauften für 186,9 Millionen € ein. Das entspricht einem Anteil von 33 %. Am größten Abschluss des ersten Quartals waren die Art-Invest, ein Projektentwickler, als Verkäufer und die M&G European Property Fund, ein Spezialfonds, als Käufer beteiligt: Das Projekt Fürst & Friedrich wechselte für rund 110 Millionen € den Besitzer. „Immobilien stellen in zinsarmen Zeiten wie diesen eine der attraktivsten Optionen dar“, sagt Varro. „Immobilien-Spezialfonds fließt daher weiterhin viel Geld zu, um sie rentierlich in Immobilien anzulegen.“ Ebenfalls hoch bleibt der Anteil ausländischer Investoren, die mit einem Anteil von 58 % für den Großteil der Transaktionen sorgen.

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt bietet Investoren mit aktuell 3,4 % bei Büroimmobilien und bei Geschäftshäusern weiterhin stabile Nettospitzenrenditen. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien liegen mittlerweile mit 4,60 % deutlich unter 5 %. „Durch die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot werden die Spitzenrenditen weiterhin unter Druck stehen, wenngleich der Renditedruck zuletzt etwas abgenommen hat“, erklärt Varro.

Fazit und Ausblick

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin der Wachstumsmotor in Europa. Davon profitiert auch der deutsche Immobilienmarkt, der insbesondere in den A-Städten und somit auch in Düsseldorf sehr stabil bleibt. „Trotz des etwas verhalteneren Starts in das neue Jahr ist ein Jahresergebnis von über 400.000 m² Flächenumsatz durchaus möglich“, sagt Piekarski. „Es gibt weiterhin einige Großgesuche von über 10.000 m² am Markt, die für ein hohes Volumen sorgen werden.“ In hochpreisigen Lagen wie dem Königsallee/Bankenviertel sind Gesuche ab 1.500 m² nur noch

Pressemitteilung vom 4. April 2018

partiell abbildbar. Etwas entspannter ist die Lage beispielsweise noch an Standorten wie Seestern oder im Düsseldorfer Norden. Im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf wird aufgrund der freiwerdenden Flächen von Trivago und L'Oréal insgesamt das größte Flächenangebot mit kurzfristig möglichem Bezug entstehen. „Infolge des teilmarktabhängigen Angebotsengpasses dürften die Mieten 2018 weiter steigen, während Vermieter immer weniger Incentives bieten“, prognostiziert Piekarski.

Der positive Trend am Düsseldorfer Investmentmarkt setzt sich ebenfalls weiter fort. „Trotz des außergewöhnlich umsatzstarken Jahresstarts durch die nachgeholten Abwicklungen aus dem Vorjahr wird sich das Transaktionsvolumen unseres Erachtens zum Jahresende stabilisieren und auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren schließen“, sagt Varro. „Wir prognostizieren daher für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen von etwa 2,6 Milliarden €.“ Neben der guten Marktlage führen unter anderem immer kürzere Haltedauern der Eigentümer zu einem sehr dynamischen Markt. In den A-Lagen herrscht weiterhin ein Angebotsmangel, weshalb sich Investoren zunehmend für Immobilien in B-Lagen interessieren.“

Über ANTEON:

ANTEON Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 33-köpfiges Team erfolgreich regional und überregional in den Bereichen Investment, Vermietung, Projektbegleitung, Immobilienmarketing und Research. Die Immobilienberatungsgesellschaft ist ein rechtlich selbstständiges Mitglied bei German Property Partners (GPP), einem deutschlandweiten Netzwerk lokaler führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 380 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. *Weitere Informationen unter: www.anteon.de*

Pressekontakt:

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG
Heiko Piekarski
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-20
Fax +49 (0)211 58 58 89-88
Email: h.piekarski@anteon.de